



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG NAM

213-215 Đường 9A, KDC Trung Sơn, X. Bình Hưng, H. Bình Chánh, TP. HCM

Tel: (84-028) 54318468 – 54318568

Fax: (84-028) 54318499

Email: khangnam@khangnam.vn

Web: khangnam.vn

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Dự án Chung cư B1, B2 (Terra Luxury), Khu dân cư 13E, Đường số 7, Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, TP.HCM

Căn hộ:Tầng: Khối:

Số:/HĐMBKN-LUX

Căn cứ:

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 24/11/2015;
- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 27/11/2023;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 28/11/2023;
- Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng ban hành quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16/5/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 530167 (số vào sổ cấp GCN: CT47650) do Sở Tài nguyên và Môi trường Tp Hồ Chí Minh cấp ngày 22/9/2015
- Quyết định số 2146/QĐ-UBND ngày 17 tháng 06 năm 2024 của UBND Thành Phố Hồ Chí Minh về chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Chung cư B1, B2 tại Khu dân cư 13E, Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, TP.HCM.
- Giấy phép xây dựng số 01/GPXD-BQLKN của Ban Quản Lý Khu Nam cấp cho Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang Nam ngày 09 tháng 01 năm 2025.
- Thỏa thuận giữa Hai Bên.

Hôm nay, ngày tháng năm, tại Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang Nam, Hai Bên gồm:

1. BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là “Bên Bán”):

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG NAM

Trụ sở chính : 213-215 Đường 9A, KDC Trung Sơn, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Tp.HCM

Điện thoại : 028 54318468 Fax: 028 54318499

Tài khoản số : 3110743064 Ngân Hàng BIDV – CN Tây Sài Gòn

Mã số doanh nghiệp: 0302758907

Người đại diện : Bà LÊ THỊ TRÂM ANH Chức vụ: Tổng Giám Đốc

2. BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là “Bên Mua”):

Ông/Bà: Sinh ngày:

Căn cước/Hộ chiếu số: Cấp ngày: Tại:

Thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại:

(Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua. Toàn bộ nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Mua trong Hợp Đồng này là nghĩa vụ, trách nhiệm liên đới theo quy định pháp luật, do đó, Bên Bán không buộc phải xác định nghĩa vụ cá nhân của từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán có quyền yêu cầu bất kỳ người nào trong Bên Mua thực hiện toàn bộ nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền (sau đây gọi tắt là “Người Được Ủy Quyền”) để thực hiện các giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp Đồng này. Mọi hành động của Người Được Ủy Quyền sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua mà không cần có sự chấp thuận riêng rẽ của những người đó. Tuy nhiên, không ảnh hưởng đến việc ủy quyền trên đây, mọi văn bản giấy tờ cần phải có chữ ký của những người thuộc Bên Mua thì văn bản đó đều phải được từng người ký đầy đủ).

Hai Bên thống nhất ký kết Hợp Đồng này với những điều khoản và điều kiện được quy định dưới đây:

Điều 1: Giải thích từ ngữ

Trong Hợp Đồng này (bao gồm cả phần căn cứ và các phụ lục, tài liệu liên quan) các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau, trừ trường hợp quy định pháp luật hoặc ngữ cảnh đòi hỏi phải hiểu theo cách khác:

- 1.1 “**Ban Quản Lý**” được hiểu là đơn vị do Bên Bán thành lập để kiểm tra, giám sát việc thực hiện Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành và là đơn vị đại diện Bên Bán chịu trách nhiệm giải quyết mọi vấn đề liên quan đến

		quản lý, vận hành Chung Cư;
1.2	“Ban Quản trị”	được hiểu là Ban quản trị Chung Cư được Hội nghị cư dân toàn Chung Cư bầu ra để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu và những người sử dụng trong quá trình sử dụng Chung Cư;
1.3	“Căn Hộ”	là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Dự án Chung cư B1, B2 (Terra Luxury) do Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang Nam đầu tư và xây dựng, được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này;
1.4	“Chung Cư”	Chung cư B1, B2 (Terra Luxury) là khối nhà gồm có các căn hộ, phần diện tích thương mại, dịch vụ và các công trình tiện ích của tòa nhà;
1.5	“Hợp Đồng”	được hiểu là Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do Hai Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu có;
1.6	“Giá Bán Căn Hộ”	được hiểu là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3;
1.7	“Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng”	được hiểu là Danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài của Căn Hộ được mô tả tại Phụ lục đính kèm Hợp Đồng;
1.8	“Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành”	được hiểu là các dịch vụ quản lý vận hành Chung Cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Chung Cư hoạt động bình thường;
1.9	“Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành”	được hiểu là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Chung Cư sau khi Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
1.10	“Diện Tích Sử Dụng căn hộ”	được hiểu là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy Chứng Nhận, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ; không tính tường bao, tường phân chia các Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ;
1.11	“Diện Tích Sàn Xây”	được hiểu là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên

	Dựng”	trong Căn Hộ. Diện Tích sàn xây Dựng là căn cứ để tính Giá Bán Căn Hộ;
1.12	“Phần Sở Hữu Riêng của Bên Mua”	được hiểu là phần Diện Tích Sử Dụng Thực Tế được quy định theo Điều 11.
1.13	“Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán”	được hiểu là phần diện tích trong Chung Cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ;
1.14	“Phần Sở Hữu Chung của Chung Cư”	được hiểu là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Chung Cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được quy định cụ thể theo Điều 11.3;
1.15	“Giấy Chứng Nhận”	được hiểu là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua đối với Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
1.16	“Kinh Phí Bảo Trì”	được hiểu là khoản tiền 2% Giá Bán Căn Hộ (kinh phí này được tính trước thuế) mà chủ sở hữu Phần Sở Hữu Riêng phải đóng góp để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung, được xác định cụ thể theo quy định tại Điều 3;
1.17	“Phí Quản Lý”	được hiểu là khoản phí phải trả cho Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành;
1.18	“Nội Quy Chung Cư và Phụ lục Hợp đồng”	được hiểu là Nội quy quản lý, sử dụng Chung Cư được đính kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Bên Bán thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở. Nội quy này có thể thay đổi mà không báo trước tùy vào tình hình thực tế;
1.19	“Bảo Trì Chung Cư”	được hiểu là duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng, công nghệ gắn với Chung Cư nhằm duy trì chất lượng Tòa nhà;
1.20	“Điều”	được hiểu là dẫn chiếu đến điều, khoản, điểm tương ứng theo quy định tại Hợp Đồng;
1.21	“Sự Kiện Bất Khả Kháng”	được hiểu là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Hai Bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết trong khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất

khả kháng được quy định cụ thể tại Điều 14.

Điều 2: Đặc điểm của Căn Hộ

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ như sau:

2.1 Đặc điểm của Căn Hộ:

2.1.1 Căn Hộ số:, Tầng, Khối Chung cư B1, B2 (Terra Luxury) Khu dân cư 13E, Đường số 7, Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh;

(Số căn hộ/số tầng này có thể được thay đổi theo quyết định cấp số nhà của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhưng trong mọi trường hợp không làm thay đổi vị trí thực tế của Căn Hộ thuộc Chung Cư).

2.1.2 Diện Tích Sử Dụng là: m².

Trong Biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc trong phụ lục của Hợp Đồng, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện tích sử dụng (diện tích thông thủy). Biên bản bàn giao Căn Hộ và phụ lục của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Sử Dụng hoặc theo Diện tích Sàn Xây Dựng căn hộ tùy vào quy định của Nhà Nước tại thời điểm cấp giấy (diện tích cấp Giấy chứng nhận có thể tăng hoặc giảm trong biên độ cho phép $\pm 2\%$).

2.1.3 Diện Tích Sàn Xây Dựng là: m².

Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Sàn Xây Dựng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và sẽ được xác định theo diện tích đo đạc thực tế căn cứ vào Biên bản bàn giao Căn hộ và không phụ thuộc vào diện tích được công nhận trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ.

- Giá Bán Căn Hộ sẽ không thay đổi trong trường hợp Diện Tích Sàn Xây Dựng chênh lệch trong phạm vi 2% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sàn Xây Dựng ghi trong hợp đồng.
- Trong trường hợp Diện Tích Sàn Xây Dựng chênh lệch lớn hơn 2% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sàn Xây Dựng ghi trong hợp đồng thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh theo đơn giá nêu tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
- Trong trường hợp này, Bên hưởng lợi từ diện tích chênh lệch (nếu có) có nghĩa vụ thanh toán cho Bên còn lại giá trị chênh lệch trong vòng 07 ngày kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ.

2.1.4 Mục đích sử dụng Căn Hộ : dùng để ở;

2.1.5 Năm hoàn thành việc xây dựng : 2026;

2.1.6 Chi tiết Căn Hộ: theo Phụ lục số 1 đính kèm Hợp Đồng này.

2.2 Đặc điểm về đất xây dựng Chung Cư:

2.2.1 Thửa đất số : 151;

2.2.2 Tờ bản đồ số: 08, Bộ địa chính xã Phong Phú, huyện Bình Chánh (tài liệu năm 2004);

Điều 3: Giá Bán Căn Hộ và thanh toán

3.1 Giá Bán Căn Hộ

3.1.1 Giá Bán căn hộ được tính theo Diện Tích Sàn Xây Dựng

- Đơn giá bán Căn hộ (đã bao gồm thuế GTGT và giá trị quyền sử dụng đất nhưng chưa bao gồm phí bảo trì và các khoản thuế, phí, lệ phí khác): **đồng/m²**
- Tổng giá bán Căn Hộ: **đồng/1m² (x) m² = đồng**
(Bằng chữ:).
- Giá bán Căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm thuế GTGT và giá trị quyền sử dụng đất, trong đó bao gồm:
 - + Giá trị Căn hộ trước thuế: **đồng**
 - + Thuế giá trị gia tăng : **đồng**

3.1.2 Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Chung Cư bằng 2% giá trị Căn hộ trước thuế: x 2% = **đồng**

(Bằng chữ:).

- Khoản phí này Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán trước khi Bên Mua được nhận bàn giao căn hộ.

3.1.3 Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3.1.1 không bao gồm các khoản sau:

- Lệ phí trước bạ, các khoản phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ.
- Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và các khoản thuế, phí, lệ phí phát sinh trong quá trình sở hữu, sử dụng, định đoạt Căn Hộ.
- Phí Quản Lý, Phí bảo hiểm cháy nổ theo quy định tại Điều 11.4 và các khoản phí khác mà Bên Mua phải thanh toán theo Nội Quy.

Các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định tại điểm này sẽ do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán theo thông báo của Bên Bán hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc đơn vị cung ứng dịch vụ.

3.1.4 Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Phí Quản Lý và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích theo yêu cầu của Bên Mua, bất kể Bên Mua có thực tế sử dụng Căn Hộ hay không.

3.2 Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức chuyển/nộp vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán nêu ở phần đầu Hợp Đồng với chi phí chuyển khoản do Bên Mua chịu.

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

3.3 Thời hạn thanh toán: Bên Mua thanh toán Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán theo Bảng Tiến Độ Thanh Toán như sau:

Đợt	Số tiền (đồng)	Tỷ lệ	Thời hạn thanh toán
01		15%	Ngay khi ký Hợp Đồng (Đã bao gồm tiền đặt cọc)
02		5%	Sau 2 tháng kể từ ngày ký Hợp Đồng
03		5%	Sau 4 tháng kể từ ngày ký Hợp Đồng
04		5%	Sau 6 tháng kể từ ngày ký Hợp Đồng
05		5%	Sau 8 tháng kể từ ngày ký Hợp Đồng
06		5%	Sau 10 tháng kể từ ngày ký Hợp Đồng
07		5%	Sau 12 tháng kể từ ngày ký Hợp Đồng
08		5%	Sau 14 tháng kể từ ngày ký Hợp Đồng
09		5%	Sau 16 tháng kể từ ngày ký Hợp Đồng
10		5%	Sau 18 tháng kể từ ngày ký Hợp Đồng
11		5%	Sau 20 tháng kể từ ngày ký Hợp Đồng
12		5%	Sau 22 tháng kể từ ngày ký Hợp Đồng
13		25% 02% kinh phí bảo trì	Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Công Ty thông báo về việc bàn giao Căn Hộ
14		5%	Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Công Ty thông báo về việc nộp hồ sơ cấp Giấy Chứng Nhận
Tổng			

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Chung Cư, trong đó có Căn Hộ theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng nêu tại Phụ lục số 1.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

Ngoài các quyền và nghĩa vụ được quy định tại các điều khoản khác của Hợp Đồng và pháp luật Việt Nam, Bên Bán còn có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

5.1 Quyền của Bên Bán:

- 5.1.1 Được yêu cầu Bên Mua thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo đúng quy định trong Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng;
- 5.1.2 Được yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn quy định trong Hợp Đồng;
- 5.1.3 Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán đến hạn (bao gồm cả khoản lãi chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm) theo quy định trong Hợp Đồng này;
- 5.1.4 Được yêu cầu Bên Mua hoàn tất các thủ tục cần thiết và nộp các khoản thuế, phí, lệ phí theo yêu cầu để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật;
- 5.1.5 Bên Bán có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác sau khi đã thông báo cho Bên Mua biết trước 03 (ba) ngày nếu Bên Mua (hoặc bên mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng từ Bên Mua) không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn phí quản lý vận hành Chung Cư, vi phạm Quy chế quản lý sử dụng chung cư theo nội quy Chung cư B1, B2 (Terra Luxury);
- 5.1.6 Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán và Phần Sở Hữu Chung phù hợp với Nội Quy và pháp luật Việt Nam;
- 5.1.7 Được treo vĩnh viễn biển tên của Chung Cư, tên của Chủ đầu tư tại Phần Sở Hữu Chung, mặt ngoài Chung Cư hoặc trên sân thượng của Tòa nhà;
- 5.1.8 Được quyền cho thuê lắp đặt các biển hiệu quảng cáo tại mặt ngoài Chung Cư, trên sân thượng thuộc phần sở hữu chung (không làm mất vẻ mỹ quan và ảnh hưởng đến phần sở hữu chung).
- 5.1.9 Được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn Hộ;

- 5.1.10 Được quyền thực hiện các biện pháp xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật và các thỏa thuận giữa Bên Bán, Bên Mua và ngân hàng trong trường hợp Bên Mua vi phạm hợp đồng tín dụng với ngân hàng, nếu có;
- 5.1.11 Được quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận cho ngân hàng theo thỏa thuận giữa Bên Bán, Bên Mua và ngân hàng;
- 5.1.12 Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 12;
- 5.1.13 Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 5.2 Nghĩa vụ của Bên Bán:
- 5.2.1 Xây dựng Chung Cư và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án đã được phê duyệt;
- 5.2.2 Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc theo thỏa thuận giữa Hai Bên và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
- 5.2.3 Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Tòa nhà theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- 5.2.4 Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa bàn giao cho Bên Mua, trừ trường hợp quy định tại Điều 8.4;
- 5.2.5 Thực hiện bảo hành Căn Hộ và Chung Cư theo quy định tại Hợp Đồng này;
- 5.2.6 Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn quy định trong Hợp Đồng này;
- 5.2.7 Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp...;
- 5.2.8 Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ mà theo quy định của pháp luật Bên Bán phải chịu;
- 5.2.9 Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua sau khi Bên Mua đã thanh toán đủ 95% Giá Bán Căn Hộ (cùng các khoản lãi suất chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm và tiền bồi thường thiệt hại, nếu có) và Bên Mua đã cung cấp đầy đủ các giấy tờ, thực hiện các nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ, thanh toán các khoản phí, lệ phí liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
- Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ, thanh toán các khoản phí, lệ phí theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận này (kể cả trường hợp Bên Mua có đơn yêu cầu) thì Bên Bán bàn giao các hồ sơ có

liên quan cho Bên Mua tự làm thủ tục trong vòng 03 (ba) ngày kể từ khi Bên Bán nhận đủ 100% Giá Bán Căn Hộ (cùng các khoản lãi suất chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm và tiền bồi thường thiệt hại, nếu có);

- 5.2.10 Hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi để Bên Mua làm các thủ tục thế chấp quyền mua Căn Hộ để vay vốn tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua và thực hiện đúng các thỏa thuận được ký kết giữa Bên Bán, Bên Mua và tổ chức tín dụng;
- 5.2.11 Hoàn lại số tiền Bên Mua đã thanh toán, bị phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- 5.2.12 Xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho Bên Mua sau khi nhận được khoản thanh toán Giá Bán Căn Hộ.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

Ngoài các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật Việt Nam và các điều khoản khác được quy định tại Hợp Đồng, Bên Mua còn có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

6.1 Quyền của Bên Mua:

- 6.1.1 Được nhận bàn giao Căn Hộ và hồ sơ Căn Hộ theo đúng quy định trong Hợp Đồng này;
- 6.1.2 Được yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo quy định tại Điều 5.2.9);
- 6.1.3 Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- 6.1.4 Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ và Kinh phí bảo trì theo quy định (cùng tiền lãi phát sinh, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại, nếu có) và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan theo quy định trong Hợp Đồng này và quy định của pháp luật, trừ trường hợp Hợp Đồng có quy định khác;
- 6.1.5 Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng;
- 6.1.6 Không được chặn, thả, giết mổ và kinh doanh gia cầm, gia súc trong khu vực Chung Cư.
- 6.1.7 Không được gây thấm, dột, tiếng ồn quá mức quy định hoặc xả rác thải, nước thải, khí độc, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và nội quy sử dụng Chung Cư.

6.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:

- 6.2.1 Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ theo quy định tại Điều 3 không phụ thuộc vào việc có hay không có nhận thông báo thanh toán của Bên Bán;
- 6.2.2 Nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định trong Hợp Đồng này;
- 6.2.3 Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn Hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ phù hợp với quy định của pháp luật;
- 6.2.4 Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội Quy và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Nội Quy và Quy chế quản lý sử dụng Chung Cư;
- 6.2.5 Thanh toán các khoản thuế, Phí Quản Lý, các khoản phí, lệ phí, chi phí khác theo quy định, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, Đơn vị cung cấp dịch vụ mà Bên Mua phải nộp như quy định tại Hợp Đồng kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ;
- 6.2.6 Có mặt, cung cấp, ký kết các giấy tờ, tài liệu có liên quan, thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định của Hợp Đồng để Bên Bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này);
- 6.2.7 Tuân thủ nội quy và tạo điều kiện thuận lợi cho Công ty Quản Lý Vận Hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Chung Cư;
- 6.2.8 Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích đề ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo quy định trong Hợp Đồng này;
- 6.2.9 Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- 6.2.10 Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Chung Cư.

Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan

- 7.1 Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận, việc sở hữu, sử dụng, định đoạt Căn Hộ của Bên Mua theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng.
- 7.2 Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Giao nhận Căn Hộ

8.1 Điều kiện giao nhận Căn Hộ: Căn Hộ đáp ứng các điều kiện theo Điều 8.3 và Bên Mua đã thanh toán đầy đủ các khoản đến hạn theo quy định như Điều 3.1.1 và 3.3 của Hợp Đồng này, bao gồm cả các khoản lãi suất chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại (nếu có).

8.2 Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua dự kiến vào ngày: **31/12/2026**.

8.2.1 Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với ngày dự kiến bàn giao là 06 (sáu) tháng, sau đây gọi là “Bàn giao thực tế”. Trong trường hợp này Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua bằng văn bản.

8.2.2 Trong vòng 15 (mười lăm) ngày sau khi Bên Bán thông báo về việc tiến hành Bàn giao thực tế Căn hộ như Điều 8.2.1 của Hợp Đồng này thì Hai Bên sẽ cùng tiến hành Bàn giao thực tế và lập 01 Biên bản bàn giao để xác nhận tình trạng của căn hộ khi bàn giao. Vào ngày Bàn giao thực tế Bên Mua phải thanh toán đủ cho Bên Bán 95% Giá trị Hợp Đồng và toàn bộ Kinh phí bảo trì.

8.3 Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng các thiết bị, vật liệu (hoặc tương đương) nêu tại Phụ lục số 1.

8.4 Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với quy định trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán xác nhận lại Diện Tích Sử Dụng, Diện Tích Sàn Xây Dựng và ký vào biên bản bàn giao Căn Hộ.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng, đồng thời, Bên Mua có nghĩa vụ thực hiện việc thanh toán các khoản đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng. Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để từ chối, trì hoãn nhận bàn giao Căn Hộ. Việc từ chối, trì hoãn nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo Hợp đồng này tại Điều 12.

8.5 Quyền sở hữu đối với Căn Hộ được chuyển giao cho Bên Mua từ thời điểm Bên Mua thanh toán đủ Giá Bán Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định tại Hợp Đồng này và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến việc sử dụng Căn Hộ từ thời điểm bàn giao Căn Hộ bất kể Bên Mua có thực tế sử dụng Căn Hộ hay không.

Điều 9. Bảo hành Căn Hộ

9.1 Bảo hành căn hộ: là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại điều 9 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này.

9.2 Bên Bán đồng ý và cam kết thực hiện các công việc bảo hành như sau:

- 9.2.1 Đối với kết cấu chính của Căn Hộ (như dầm, cột, sàn, trần, mái, tường, các phần ốp, lát, trát) và các thiết bị gắn liền với Căn Hộ như đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và thoát nước thải, chất thải sinh hoạt; khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt Căn Hộ: 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày nghiệm thu Chung Cư để đưa vào sử dụng;
- 9.2.2 Đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ: Thời gian bảo hành được thực hiện theo thời gian bảo hành của nhà sản xuất/phân phối.
- 9.3 Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các vật liệu cùng loại có chất lượng tương đương. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện. Bên Bán không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành trong trường hợp Bên Mua tự ý hoặc nhờ người khác khắc phục khiếm khuyết trong mọi trường hợp.
- 9.4 Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Nếu Bên Mua không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì việc bảo hành sẽ bị mất hiệu lực toàn phần hoặc từng phần tùy theo mức độ vi phạm của Bên Mua. Trong thời hạn 05 (năm) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
- 9.5 Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
- 9.5.1 Hư hỏng là hậu quả của sự hao mòn và khấu hao thông thường;
- 9.5.2 Hư hỏng do lỗi của bên mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
- 9.5.3 Hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
- 9.5.4 Hư hỏng phần hoàn thiện bên trong căn hộ do bên mua tự thực hiện hoặc các thiết bị, bộ phận gắn liền với căn hộ do bên mua tự lắp đặt, gắn vào căn hộ hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của bên bán;
- 9.5.5 Đã hết thời hạn bảo hành theo quy định tại điều 9.2;
- 9.5.6 Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo quy định tại điều 9.2.
- 9.6 Sau thời hạn bảo hành theo quy định tại Điều 9.2, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung trong Chung Cư được thực hiện theo quy định về nhà ở.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

- 10.1 Trong trường hợp Bên Bán chưa thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho Bên thứ

ba thì Hai Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

10.2 Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

10.2.1 Có văn bản đồng ý cho phép chuyển nhượng (giải chấp) của tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua sử dụng Hợp Đồng hoặc quyền mua Căn Hộ thế chấp cho khoản vay tại tổ chức tín dụng (trừ trường hợp được tổ chức tín dụng nhận thế chấp và Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng) hoặc Căn Hộ không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba;

10.2.2 Có văn bản của Bên Bán đồng ý cho Bên Mua được chuyển nhượng Hợp Đồng;

10.2.3 Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn (bao gồm cả lãi suất chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, nếu có) cho Bên Bán theo quy định trong Hợp Đồng này;

10.2.4 Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng và phải cam kết tuân thủ các quy định trong Hợp Đồng này;

10.2.5 Bên Bán, Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng đã ký kết Biên bản thỏa thuận thực hiện thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng;

10.2.6 Bên Mua thanh toán cho Bên Bán khoản phạt do chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn là 20.000.000 đồng/Hợp đồng (Hai mươi triệu đồng);

10.2.7 Trong trường hợp Bên mua ủy quyền công chứng cho người đại diện Bên mua liên hệ Công ty làm thủ tục, thì được xem là một lần chuyển nhượng Bên ủy quyền hoặc Bên được ủy quyền phải đóng phí phạt do chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn là 20.000.000 đồng/Hợp đồng;

10.2.8 Bên Mua có trách nhiệm bàn giao bản chính Hợp Đồng và các hóa đơn, chứng từ có liên quan cho Bên thứ ba.

10.3 Bên Bán xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng vào Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở khi Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng cung cấp cho Bên Bán bản chính các giấy tờ sau:

10.3.1 Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở được ký giữa Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng đã được Văn Phòng công chứng xác nhận và cả văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng được công chứng của các lần chuyển nhượng trước đó, nếu có;

10.3.2 Chứng từ nộp thuế thu nhập cá nhân liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc giấy tờ xác nhận được miễn thuế thu nhập do cơ quan thuế cấp;

10.3.3 Các hóa đơn thuế GTGT, phiếu thu Bên Bán đã xuất cho Bên Mua.

- 10.4 Bên bán có quyền từ chối, ngưng xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật nếu Căn Hộ đang trong quá trình đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận, thế chấp cho tổ chức tín dụng mà không được tổ chức tín dụng đồng ý cho chuyển nhượng, bị phong tỏa/ngăn chặn bởi quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc có tranh chấp liên quan đến Căn Hộ giữa Bên Mua với bên thứ ba,...
- 10.5 Người mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định trong Hợp Đồng này và Nội Quy kèm theo Hợp Đồng này.

Điều 11. Phần Sở Hữu Riêng, Phần Sở Hữu Chung và việc sử dụng Căn Hộ trong Chung cư

- 11.1 Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ;
- 11.2 Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng (Nội quy chung cư B1, B2 (Terra Luxury)) của Bên Bán gồm:
- Khối Nhà để xe 05 tầng, diện tích 4.263,38 m²
 - Tầng hầm (để xe, kỹ thuật) diện tích: 3.543,0 m². Code cao độ: -3,400
 - Tầng 1 (thương mại, dịch vụ, kỹ thuật) diện tích: 2.034,0 m². Code cao độ: ± 0,000
 - Tầng kỹ thuật diện tích: 1.874,0 m²
 - Tầng hồ bơi diện tích: 1.945,0 m²
 - Tầng dịch vụ hồ bơi 1 diện tích: 564,0 m²
 - Tầng dịch vụ hồ bơi 2 diện tích: 278,0 m²
 - Tầng áp mái diện tích: 175,72 m².
- 11.2.1 Các căn hộ và trang thiết bị gắn liền với căn hộ thuộc Chung Cư mà Bên Bán chưa bán/không bán;
- 11.2.2 Khối nhà để xe 5 tầng;
- 11.2.3 Phần diện tích tầng hầm;
- 11.2.4 Phần diện tích thương mại, dịch vụ, tầng 01;
- 11.2.5 Phần diện tích tầng kỹ thuật, tầng hồ bơi, tầng dịch vụ hồ bơi 1, tầng dịch vụ hồ bơi 2, tầng áp mái;
- 11.2.6 Hệ thống các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng;
- 11.3 Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu chung của các chủ sở hữu trong Chung Cư gồm:
- 11.3.1 Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung của Chung Cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát

hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa;

11.3.2 Nhà sinh hoạt cộng đồng và Ban quản lý của Chung Cư được bố trí tại tầng 1 với tổng diện tích: 274,0 m²;

11.4 Hai Bên nhất trí quy định mức Phí Quản Lý như sau:

11.4.1 Phí quản lý nêu tại Điều 1.17 của Hợp Đồng này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Phí quản lý được sử dụng để thực hiện các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Chung Cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua bao gồm dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, vệ sinh mặt ngoài, thang máy, thiết bị chữa cháy, máy phát điện, hệ thống an ninh, chi phí điện, nước và các chi phí khác cho phần diện tích thuộc sở hữu chung của Chung Cư.

11.4.2 **Phí quản lý là 10.000 đồng/m²/tháng (chưa bao gồm thuế VAT) và** được tính trên diện tích sử dụng theo Điều 2.1.2. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán Phí quản lý vào ngày 10 đến ngày 15 hàng tháng

11.4.3 Sau khi Ban Quản trị được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng Phí Quản lý sẽ do Hội Nghị Nhà Chung cư quyết định và do Ban Quản Trị thỏa thuận với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành.

Điều 12. Trách nhiệm của Hai Bên và việc xử lý vi phạm Hợp Đồng

12.1 Trường hợp Bên Bán vi phạm Hợp Đồng:

12.1.1 Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ khi Bên Mua đã thanh toán theo đúng quy định tại Hợp Đồng thì Bên Bán sẽ bị phạt bằng **1,5%/tháng** đối với số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm khoản lãi suất chậm thanh toán, khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, nếu có). Thời gian phạt được tính từ thời điểm đến hạn “ **Bàn giao thực tế**” cho đến khi Bên Bán thông báo bàn giao Căn Hộ. Khoản phạt sẽ được Bên Bán thanh toán cho Bên Mua tại thời điểm bàn giao Căn Hộ;

12.1.2 Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 06 (sáu) tháng, kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này và Bên Mua đã thực hiện việc thanh toán theo đúng quy định tại Hợp Đồng thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.

Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt hợp đồng Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị Hợp Đồng này (chưa tính thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì phần sở hữu chung Nhà Chung Cư).

12.2 Trường hợp Bên Mua vi phạm Hợp Đồng:

- 12.2.1 Trường hợp vi phạm thanh toán hoặc nộp các khoản phí, lệ phí theo quy định tại Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ phải trả thêm phần lãi chậm thanh toán là **1,5%/tháng** đối với số tiền chậm thanh toán, tính từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày Bên Mua đã thanh toán đầy đủ (bao gồm cả khoản lãi chậm thanh toán) cho Bên Bán.
- 12.2.2 Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng này nếu Bên Mua vi phạm một trong các điều khoản sau:
- Vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán của từng đợt hoặc quá 60 (sáu mươi) ngày cộng dồn của tất cả các đợt thanh toán;
 - Không có quyền hoặc không đủ quyền hoặc bị tước quyền mua Căn Hộ theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- 12.3 Mỗi Bên sẽ bị phạt bằng **20%** Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm tiền phạt vi phạm hoặc tiền lãi chậm thanh toán mà Bên đó phải chịu theo Hợp Đồng này) trong trường hợp đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trái quy định Hợp Đồng này hoặc bị Bên còn lại đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do một Bên vi phạm quy định là điều kiện chấm dứt của Hợp Đồng.
- 12.4 Trường hợp Bên Mua vi phạm Điều 12.2.2 (i) thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng mà không tùy thuộc vào sự đồng ý của Bên Mua.
- 12.5 Sau khi Hợp Đồng chấm dứt, Bên Bán được toàn quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác (Bên thứ Ba) mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua và sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi, không bao gồm khoản lãi suất chậm thanh toán, khoản phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, nếu có) sau khi Bên Bán đã:
- 12.5.1 Nhận được khoản thanh toán Giá Bán Căn Hộ tương ứng các đợt Bên Mua đã thanh toán từ cá nhân, tổ chức khác mua Căn Hộ;
- 12.5.2 Khấu trừ tiền lãi chậm thanh toán và các khoản khác quy định tại Điều 12.3.
- Trường hợp sau khi đã khấu trừ các khoản như được nêu tại Điều 12.5.2 này mà số tiền còn lại không đủ để thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này thì Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán cho đủ theo thông báo của Bên Bán.
- 12.6 Trường hợp một Bên vi phạm Hợp Đồng (Bên vi phạm) và bị xử lý như quy định tại Điều này thì Bên vi phạm có trách nhiệm thanh toán, hoàn trả cho Bên còn lại (Bên bị vi phạm) trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bị vi phạm, trừ khi Hợp Đồng có quy định khác hoặc Hai Bên có thỏa thuận khác. Quá thời hạn này mà Bên vi phạm chưa thực hiện thì ngoài việc phải gánh chịu các biện pháp xử lý theo quy định tại Hợp Đồng, Bên vi phạm còn phải thanh toán thêm cho Bên bị vi phạm một khoản tiền lãi bằng 150% mức lãi suất áp dụng theo quy định tại Hợp Đồng này.

Điều 13. Cam kết của Hai Bên

- 13.1 Bên Bán cam kết:
- 13.1.1 Căn Hộ thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;
 - 13.1.2 Căn Hộ được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng (hay tương đương) theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- 13.2 Bên Mua cam kết:
- 13.2.1 Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ;
 - 13.2.2 Có năng lực pháp lý được pháp luật Việt Nam cho phép ký kết Hợp Đồng này và mua Căn Hộ;
 - 13.2.3 Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này, Phụ lục nội quy Chung Cư B1, B2 (Terra Luxury) (nội quy Chung Cư B1, B2 (Terra Luxury) này có thể thay đổi tùy theo tình hình thực tế, Chủ đầu tư không cần phải thông báo trước cho Khách hàng), các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
 - 13.2.4 Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- 13.3 Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Hai Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- 13.4 Hai Bên cam kết thực hiện đúng các quy định trong Hợp Đồng này.

Điều 14. Sự Kiện Bất Khả Kháng

- 14.1 Sự Kiện Bất Khả Kháng được hiểu bao gồm nhưng không giới hạn các sự kiện như: Chiến tranh, bạo loạn, khủng bố hoặc thiên tai hoặc thay đổi quy hoạch, chính sách pháp luật của Nhà nước; Phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định; Đình công, bãi công; Sự khan hiếm vật tư, thiết bị; Tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế; ...
- 14.2 Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 14.3 Khi xuất hiện Sự Kiện Bất Khả Kháng thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo ngay cho Bên còn lại biết và trong thời hạn 10 (mười) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, gửi cho Bên còn lại một bản thông báo bằng văn bản nêu rõ các biện pháp khắc phục tình hình được áp dụng và cung cấp các thông tin về Sự Kiện Bất Khả Kháng gây cản trở cho việc thực hiện Hợp Đồng, có xác nhận hợp lệ của chính quyền địa phương có liên quan. Việc Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm

dứt Hợp Đồng này nếu Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng đã thực hiện đúng trách nhiệm theo quy định tại Điều này.

- 14.4 Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Hai Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Hai Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điều 15.1.3.

Điều 15. Chấm dứt Hợp Đồng

- 15.1 Hợp Đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

15.1.1 Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;

15.1.2 Một Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng;

15.1.3 Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.

- 15.2 Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15.1.1 và Điều 15.1.3, Hai Bên sẽ thỏa thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15.1.2, hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng được thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12.

Điều 16. Thông báo

- 16.1 Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi cho Bên còn lại theo Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản và gửi đến Bên còn lại như địa chỉ đã nêu ở phần đầu Hợp Đồng bằng hình thức gửi chuyển phát nhanh hoặc thư điện tử (email) đều có giá trị như nhau. Mỗi Bên phải thông báo ngay cho Bên còn lại sự thay đổi địa chỉ (nếu có) để được loại trừ lỗi trong trường hợp không nhận được thông báo. Trường hợp có thay đổi địa chỉ mà không thông báo thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được thông báo.

- 16.2 Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo Điều 16.1 và trong thời gian như sau:

16.2.1 Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;

16.2.2 Vào ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển fax hoặc thư điện tử (email) thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax, email;

16.2.3 Vào ngày thứ hai, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh trong cùng tỉnh thành với Bên gửi; vào ngày thứ tư kể từ ngày đóng dấu bưu điện nơi gửi trong trường hợp thư chuyển phát nhanh hoặc thư bảo đảm được gửi từ tỉnh thành của người gửi khác với tỉnh thành của người nhận; và vào ngày thứ bảy kể từ ngày đóng dấu bưu điện nơi gửi đối với trường hợp thư gửi ra nước ngoài.

Trường hợp thời điểm nhận được thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch sau 4h (bốn giờ) chiều thì ngày nhận thông báo được xem là ngày làm việc tiếp theo của ngày nhận thông báo nêu trên.

Điều 17. Các thỏa thuận khác

17.1 Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của Hai Bên trong Hợp Đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với Hai Bên kể nhiệm và Hai Bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong trường hợp Bên Mua chết hoặc bị tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế của Bên Mua được kế thừa bất kỳ và toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này.

17.2 Việc một Bên tại bất kỳ thời điểm nào không yêu cầu Bên còn lại tuân thủ hoặc thực hiện bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này sẽ: (i) không ảnh hưởng đến việc Bên đó yêu cầu Bên còn lại tuân thủ hoặc thực hiện các quy định đó vào bất kỳ thời điểm nào sau đó, hoặc (ii) không được hiểu là sự từ bỏ quyền của Bên đó đối với việc vi phạm bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này hoặc đối với các vi phạm tiếp theo đối với các quy định của Hợp Đồng. Các quyền và biện pháp khắc phục quy định trong Hợp Đồng này là các quyền và biện pháp khắc phục kết hợp và không loại trừ đối với các quyền và biện pháp khắc phục do pháp luật quy định.

17.3 Các Bên cam kết đã đọc và hiểu rõ nội dung Hợp đồng, các phụ lục Hợp đồng, Nội quy Chung Cư B1, B2 (Terra Luxury) và thống nhất với tất cả các Điều khoản trong Hợp đồng, các phụ lục Hợp đồng, nội quy Chung Cư B1, B2 (Terra Luxury).

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp Hai Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày một trong Hai Bên thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong Hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 19. Hiệu lực của Hợp Đồng

- 19.1 Hợp Đồng này và tất cả các Phụ lục của nó cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa Hai Bên và thay thế mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ trước đây, dù bằng lời nói hay bằng văn bản, giữa Hai Bên liên quan đến nội dung của Hợp Đồng này.
- 19.2 Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hợp Đồng này sẽ mặc nhiên bị hủy bỏ trong trường hợp quá 03 (ba) ngày kể từ ngày Hai Bên ký kết mà Bên Mua không thực hiện việc thanh toán đợt 1 theo quy định tại Hợp Đồng. Trong trường hợp này, khoản tiền Bên Mua đã thanh toán sẽ không được hoàn trả, đồng thời Bên Mua sẽ mất quyền mua Căn Hộ.
- 19.3 Hợp Đồng này được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- 19.4 Kèm theo Hợp Đồng này là:
- Phụ lục số 1: Mô tả chi tiết Căn hộ;
 - Phụ lục số 1A: Sơ đồ mặt bằng Căn hộ;
 - Phụ lục số 2: Nội quy Chung cư B1, B2 (Terra Luxury).
 - Biểu mẫu đề nghị chuyển nhượng Hợp đồng;
- 19.5 Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Trường hợp có sự mâu thuẫn giữa Hợp Đồng và Phụ lục, các quy định tại Phụ lục sẽ được ưu tiên áp dụng.

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

**CTY CP ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG NAM
TỔNG GIÁM ĐỐC**

LÊ THỊ TRÂM ANH